









# リート・ウィークリーレポート (2017/8/15)

## マーケットデータ (2017/8/11)

※リート平均配当利回りは2017年7月末時点

	リート指数		為替 (対円)		金利 (%)	リート平均配当利回り (%)
	終値	騰落率	終値	騰落率		
先進国 (含日本)	911.64	-3.3%				4.14
先進国 (除日本)	912.87	-3.5%				4.17
 日本	373.10	-0.9%			0.06	3.87
 米国	1193.63	-2.2%	米ドル	109.19 -1.4%	2.19	4.02
 カナダ	934.21	-0.6%	カナダドル	86.12 -1.6%	1.85	5.51
 欧州 (除英国)	1146.33	-2.1%	ユーロ	129.07 -1.0%	0.38	4.29
 英国	83.51	-1.9%	英ポンド	142.09 -1.6%	1.06	3.60
 豪州	653.89	-0.2%	豪ドル	86.20 -1.8%	2.59	4.80
 シンガポール	578.65	+0.3%	シンガポールドル	80.23 -1.4%	2.05	5.57
 香港	709.53	-2.2%	香港ドル	13.97 -1.6%	1.55	3.97

(出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成)

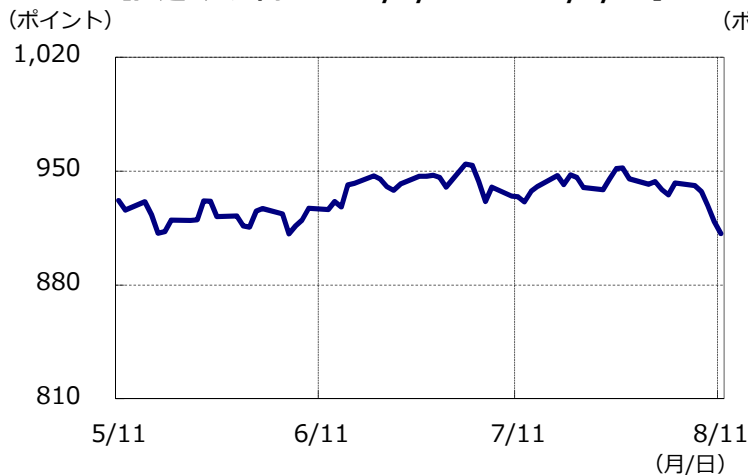
※騰落率については、原則先々週末（営業日ベース）の値を基に算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【リート指数】・【リート平均配当利回り】先進国（含日本）・先進国（除日本）、日本・米国・カナダ・欧州（除英国）・英国・豪州・シンガポール・香港：S&P 先進国 REIT インデックス（円換算ベース、配当込み、為替ヘッジなし）、S&P 各国・地域 REIT インデックス（現地通貨ベース、配当込み、為替ヘッジなし）の値および平均配当利回り。

※【為替】NY市場終値。※【金利】各国・地域の10年国債利回り。ただし欧州（除英国）はドイツ10年国債利回りを使用。

## リート市場の動き

【直近3カ月間：2017/5/11～2017/8/11】



【2004/3/31～2017/8/11】



※先進国（含日本）のREITインデックスのグラフデータ：S&P先進国REITインデックス（円換算ベース、配当込み、為替ヘッジなし）  
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。



アセットマネジメントOne

商号等 / アセットマネジメントOne株式会社  
 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第324号  
 加入協会 / 一般社団法人投資信託協会  
 一般社団法人日本投資顧問業協会

## マーケット動向（2017/8/7～2017/8/11）

### 【日本】

J-REIT市場は下落しました。長期金利の低下は支援材料だったものの、米朝関係の緊迫化や、これによる円高の進行が市場心理を悪化させました。三鬼商事の発表によると、7月の東京都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）のオフィス平均空室率は2カ月連続で改善しました。新築ビルへの移転に伴う大型解約を、既存ビルの成約がカバーしました。なお、8月11日の日本市場は休場となっています。

### 【米国】

米国リート市場は下落しました。長期金利の低下傾向が続いたものの、北朝鮮が弾道ミサイルに搭載可能な小型核弾頭の生産に成功したと報道されると、トランプ大統領が同国へ強い警告を発するなど両国間の緊張が急速に高まり、リスク回避の動きが優勢となりました。11日に発表された7月の消費者物価指数は市場予想を下回る上昇率となり、年内の利上げ観測が後退しました。

### 【欧州】

欧州リート市場は下落しました。夏季休暇シーズンで市場参加者が限られる中、北朝鮮による核弾頭開発報道を受けた地政学リスクの高まりを嫌気し、徐々に値を下げました。債券市場は大きく上昇し、ドイツ10年債利回りは6月以来の0.4%割れとなりました。

### 【豪州】

豪州リート市場は小幅に下落しました。資源価格の上昇や、低下基調の長期金利を背景に週初こそ上昇したものの、米朝関係の緊迫化や、大手銀行のマネーロンダリング疑惑などが市場心理を冷やし、週後半にかけてはやや軟調な展開となりました。8月の消費者信頼感指数は、前月から悪化しました。

### 【アジア】

アジアリート市場はまちまちの展開となりました。世界的な長期金利の低下が支援材料となった一方、北朝鮮の核弾頭開発報道を受けた米朝関係の緊迫化が重石となりました。なお、8月9日のシンガポール市場は休場となっています。

## トピックス

### ■ 大手リートによる大規模な物件売却（香港）

アジア最大のリートであるリンク・リート（小売）は先月、保有する資産の戦略的見直しを行うことを発表しました。詳細は検討中として明らかにされていませんが、報道によると見直しに伴い20超の物件が売却され、売却金額はリンク・リートの保有物件総額の1割弱にあたる150億～200億香港ドルに達すると予想されています。リンク・リートは過去にも物件を売却してきましたが、報道が事実であれば、今回はかつてない大きな規模の放出ということになります。売却で得た資金は海外をはじめとする新たな物件の取得や借入金の返済、投資口の買い戻しなどに向けられるとみられています。

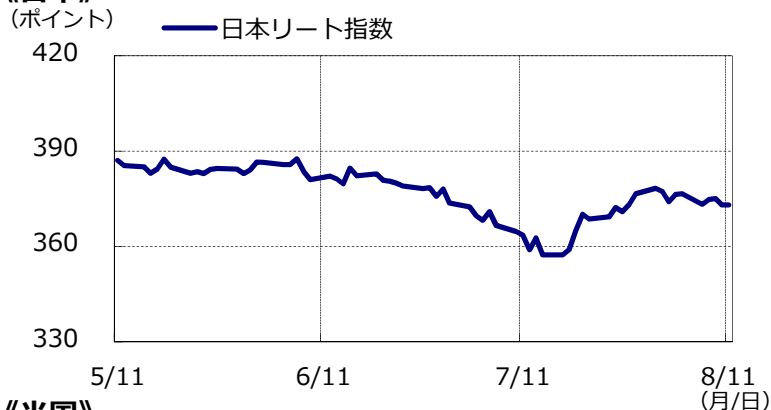
リンク・リートは、政府系機関である香港住宅委員会が保有していた商業施設や駐車場の移管によって2005年に生まれました。多くの物件は公営住宅に併設された比較的小規模の商店や生鮮食料品店などです。香港の不動産価格が高騰を続ける中でリンク・リートにより過去に売却された物件は、新たなオーナーによりリノベーションされ、売却前より遥かに高い賃料で貸し出されるケースが多くなっています。リートの投資家にとっては、物件の入替えによるリターンの上昇は好ましい動きではあるものの、もともと公共の所有だった物件が高値で売却され、その結果として賃料の高騰や安価な生鮮食料品店などが減少していることに対して、テナントや消費者などから不満の声も出ている模様です。

# リート・ウィークリーレポート

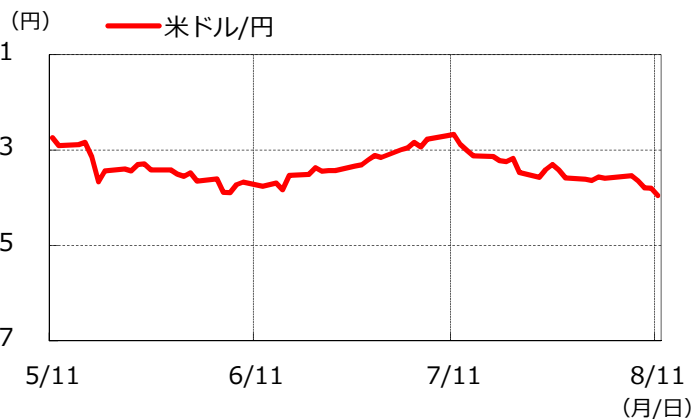
## 各国・地域別グラフ (2017/5/11~2017/8/11)

※各国および地域のリート指数、為替の使用データについては、P.1「マーケットデータ」の注記をご参照ください。

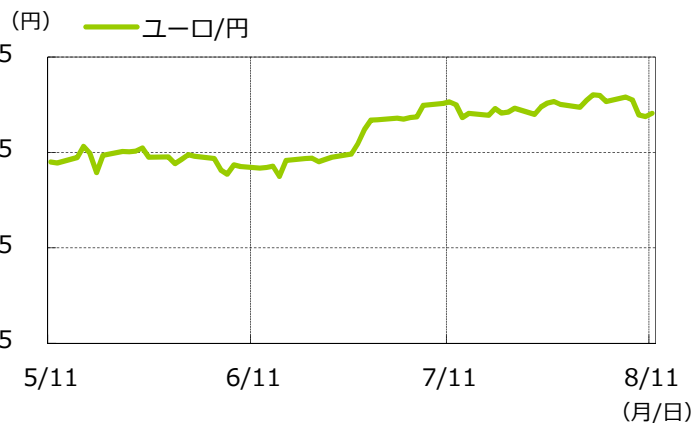
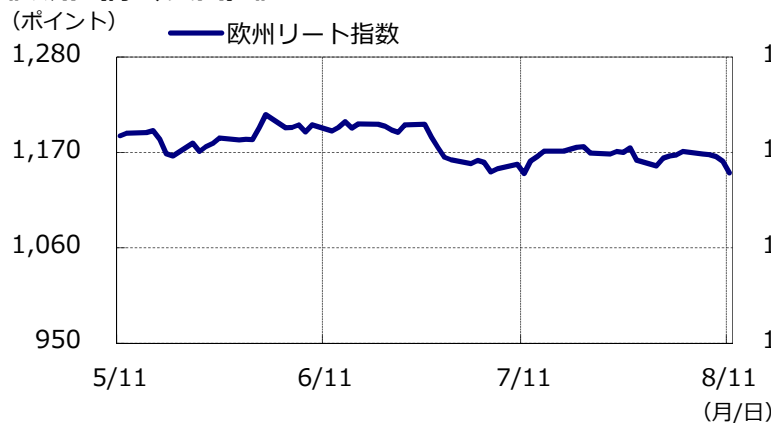
### 《日本》



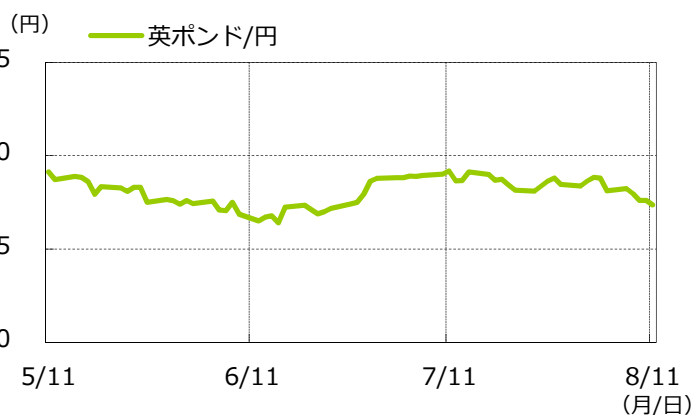
### 《米国》



### 《欧州 (除く英国)》



### 《英国》



(出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成)

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。  
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

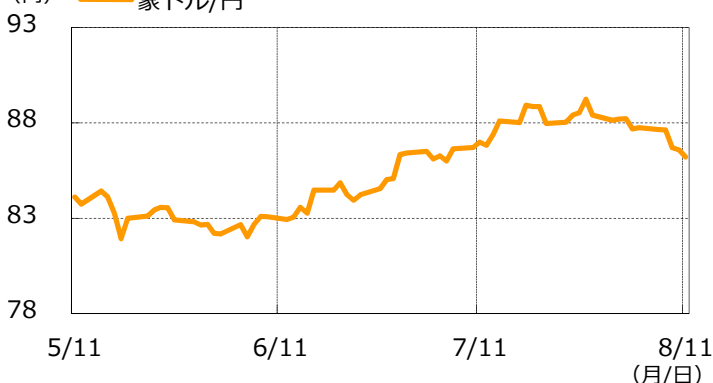
# リート・ウィークリーレポート

## 《豪州》

(ポイント)

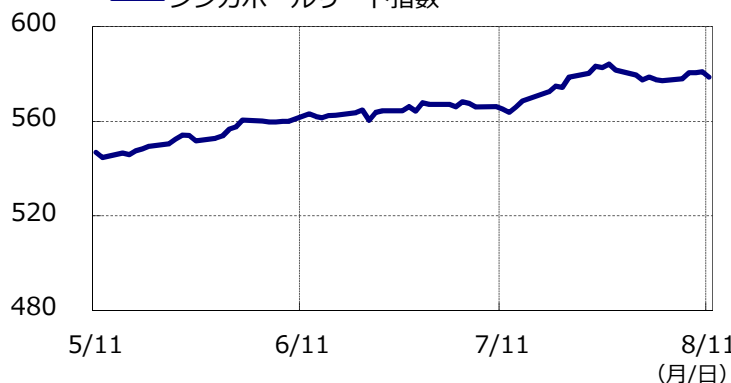


(円)

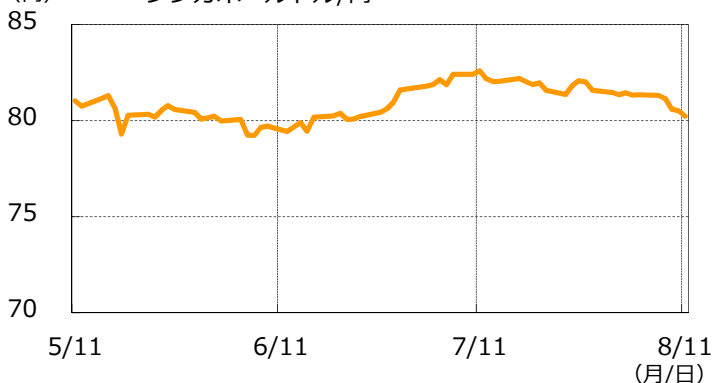


## 《シンガポール》

(ポイント)



(円)

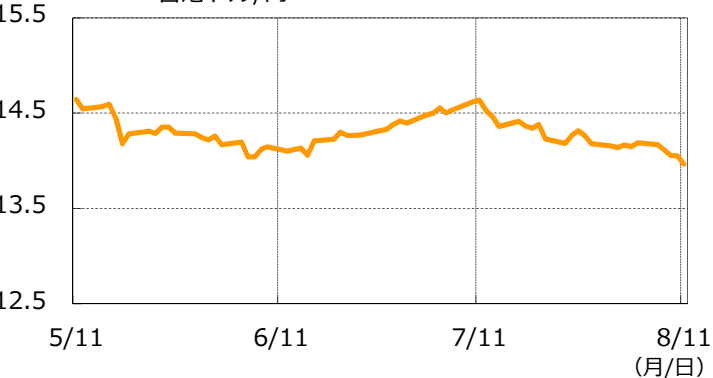


## 《香港》

(ポイント)



(円)



(出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成)

### 【各指数の著作権等】

■ Standard & Poor's®並びにS&P®は、スタンダード・プアーズ・ファイナンシャル・サービシーズLLC (以下「S&P」) の登録商標です。Dow Jones®は、ダウ・ジョーンズ・トレードマーク・ホールディングズLLC (以下「ダウ・ジョーンズ」) の登録商標です。これらはS&P ダウ・ジョーンズ・インデックスLLCに対して使用許諾が与えられており、アセットマネジメントOne株式会社に対しては特定の目的のために使用するサブライセンスが与えられています。S&P 先進国 REITインデックス (円換算ベース、配当込み、為替ヘッジなし)、S&P 各国・地域 REIT インデックス (現地通貨ベース、配当込み、為替ヘッジなし) はS&P ダウ・ジョーンズ・インデックスLLCが所有しており、アセットマネジメントOne株式会社に対して使用許諾が与えられています。S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスLLC、ダウ・ジョーンズ、S&Pおよびその関連会社は、アセットマネジメントOne株式会社の商品をサポート、推奨、販売、販売促進するものではなく、また投資適合性についていかなる表明をするものではありません。

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。  
※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

# リート・ウィークリーレポート

## 投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項

### 【投資信託に係るリスクと費用】

#### ● 投資信託に係るリスクについて

投資信託は、株式、債券および不動産投資信託証券（リート）などの値動きのある有価証券等（外貨建資産には為替リスクもあります。）に投資をしますので、市場環境、組入有価証券の発行者に係る信用状況等の変化により基準価額は変動します。このため、投資者の皆さまの投資元本は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。ファンドの運用による損益はすべて投資者の皆さまに帰属します。また、投資信託は預貯金とは異なります。

#### ● 投資信託に係る費用について

[ご投資いただくお客さまには以下の費用をご負担いただきます。]

##### ■ お客さまが直接的に負担する費用

購入時手数料：上限3.78%（税込）

換金時手数料：換金の価額の水準等により変動する場合がありますため、あらかじめ上限の料率等を示すことができません。

信託財産留保額：上限0.5%

##### ■ お客さまが信託財産で間接的に負担する費用

運用管理費用（信託報酬）：上限年率2.6824%（税込）

※ 上記は基本的な料率の状況を示したものであり、成功報酬制を採用するファンドについては、成功報酬額の加算によってご負担いただく費用が上記の上限を超過する場合があります。成功報酬額は基準価額の水準等により変動するため、あらかじめ上限の額等を示すことができません。

その他費用・手数料：上記以外に保有期間等に応じてご負担いただく費用があります。投資信託説明書（交付目論見書）等でご確認ください。その他費用・手数料については定期的に見直されるものや売買条件等により異なるため、あらかじめ当該費用（上限額等を含む）を表示することはできません。

※手数料等の合計額については、購入金額や保有期間等に応じて異なりますので、あらかじめ表示することはできません。

※上記に記載しているリスクや費用項目につきましては、一般的な投資信託を想定しております。費用の料率につきましては、アセットマネジメントOne株式会社が運用するすべての投資信託のうち、徴収するそれぞれの費用における最高の料率を記載しております。

※投資信託は、個別の投資信託ごとに投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国が異なることから、リスクの内容や性質、費用が異なります。投資信託をお申し込みの際は、販売会社から投資信託説明書（交付目論見書）をあらかじめ、または同時にお渡ししますので、必ずお受け取りになり、内容をよくお読みいただきご確認のうえ、お客さまご自身が投資に関してご判断ください。

※税法が改正された場合等には、税込手数料等が変更となる場合があります。

### 【ご注意事項】

●当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が作成したものです。

●当資料は、情報提供を目的とするものであり、投資家に対する投資勧誘を目的とするものではありません。

●当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が信頼できると判断したデータにより作成しておりますが、その内容の完全性、正確性について、同社が保証するものではありません。また掲載データは過去の実績であり、将来の運用成果を保証するものではありません。

●当資料における内容は作成時点のものであり、今後予告なく変更される場合があります。

●投資信託は、

1. 預金等や保険契約ではありません。また、預金保険機構および保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。加えて、証券会社を通して購入していない場合には投資者保護基金の対象ではありません。
2. 購入金額について元本保証および利回り保証のいずれもありません。
3. 投資した資産の価値が減少して購入金額を下回る場合がありますが、これによる損失は購入者が負担することとなります。